

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente**

**AZORA EUROPEAN
HOTEL & LODGING, F.C.R.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Consejo de Administración de Azora Gestión, S.G.I.I.C., S.A. (Sociedad Unipersonal), Sociedad Gestora de Azora European Hotel & Lodging, F.C.R.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Azora European Hotel & Lodging, F.C.R., (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones en empresas del grupo y asociadas

Descripción El Fondo cuenta al 31 de diciembre de 2025 con "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" por un valor neto contable total de 639.860.519 euros. El desglose correspondiente a los mencionados activos se encuentra en la nota 6 de la memoria adjunta.

A cierre del ejercicio, la Dirección del Fondo evalúa si existen indicios de deterioro en dichas participaciones y, en su caso, estima el valor recuperable de las mismas. Para determinar este valor recuperable, la Dirección del Fondo toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

Para estimar dichas plusvalías tácitas, el Fondo utiliza valoraciones realizadas por un experto independiente sobre el inmovilizado material que posee cada una de las sociedades del grupo y las enfrenta al valor neto contable de dichos activos.

Hemos considerado que esta área es un aspecto relevante de nuestra auditoría dada la significatividad de los importes y la alta sensibilidad que presentan los análisis realizados con respecto a los cambios en las hipótesis consideradas en las valoraciones realizadas por los expertos independientes para el cálculo de las plusvalías tácitas.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- ▶ Entendimiento del proceso establecido por la Dirección del Fondo para identificar indicios de deterioro y determinar el importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas, y evaluación del diseño e implementación de los controles relevantes establecidos en el mencionado proceso.
- ▶ Evaluación del análisis de los indicadores de deterioro de valor de las inversiones en empresas del grupo y asociadas realizado por la Dirección del Fondo, así como de la razonabilidad de las asunciones consideradas y la información utilizada para la determinación del importe recuperable de dichas inversiones.
- ▶ Para el análisis de las plusvalías tácitas consideradas por el Fondo en los mencionados cálculos, en su caso, revisión de las valoraciones externas realizadas para cada activo inmobiliario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con las cuentas anuales

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de la valoración de la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2026 Núm. 01/26/05116

SELLO CORPORATIVO 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº S0530)



David Ruiz-Roso Moyano
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el Nº 18336)

25 de febrero de 2026

**AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING,
F.C.R.**

**CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.
Balance de situación a 31 de diciembre 2025
(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	31/12/2025	31/12/2024	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Notas de la memoria	31/12/2025	31/12/2024
A) ACTIVO CORRIENTE		43.901.507,02	70.053.314,21	A) PASIVO CORRIENTE		2.825.315,04	2.259.652,26
I. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		43.530.652,69	64.107.764,12	I. Periodificaciones		-	-
II. Periodificaciones	5	-	-	II. Acreedores y cuentas a pagar	7	1.119.019,66	1.714.957,83
III. Inversiones financieras a corto plazo		-	-	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9 y 14	1.706.295,38	544.694,43
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		-	-	IV. Deudas a corto plazo	8	-	-
V. Deudores		329.240,31	5.905.841,81	V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Otros activos corrientes		41.614,02	39.708,28	VI. Otros pasivos corrientes		-	-
B) ACTIVO NO CORRIENTE		639.860.519,33	615.366.330,80	B) PASIVO NO CORRIENTE		24.344.000,00	24.643.137,26
I. Activos por impuesto diferido		-	-	I. Periodificaciones		-	-
II. Inversiones financieras a largo plazo		-	-	II. Pasivos por impuesto diferido		-	-
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		-	-	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	9 y 14	24.344.000,00	24.344.000,00
IV. Inmovilizado material		-	-	IV. Deudas a largo plazo	8	-	299.137,26
V. Inmovilizado intangible		-	-	V. Provisiones a largo plazo		-	-
VI. Otros activos no corrientes		-	-	VI. Otros pasivos no corrientes		-	-
TOTAL ACTIVO (A+B)		683.762.026,35	685.419.645,01	C) PATRIMONIO NETO		656.592.711,31	658.516.855,49
				C-1) FONDOS REEMBOLSABLES		651.609.022,79	658.516.855,49
				I. Capital		-	-
				II. Participes	10	707.248.477,52	707.248.477,52
				III. Prima de emisión		-	-
				IV. Reservas		-	-
				V. Instrumentos de capital propios (-)		-	-
				VI. Resultados de ejercicios anteriores (+/-)		(48.731.622,03)	(32.782.086,43)
				VII. Otras aportaciones de socios		-	-
				VIII. Resultado del ejercicio (+/-)		-	-
				IV. Dividendos a cuenta (-)	3	(1.924.144,18)	(15.949.535,60)
				X. Otros instrumentos de patrimonio neto		-	-
				C-2) AJUSTES POR VALORACIÓN EN PATRIMONIO NETO		-	-
				I. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
				II. Otros		-	-
				C-3) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS		-	-
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A+B+C)		683.762.026,35	685.419.645,01

Las Notas 1 a 16 descritas forman parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.
Balance de situación a 31 de diciembre 2025
(Euros)

	Notas de la memoria	31/12/2025	31/12/2024
CUENTAS DE ORDEN			
1. CUENTAS DE RIESGO Y DE COMPROMISO		-	-
1. Avales y garantías concedidos		-	-
2. Avales y garantías recibidos		-	-
3. Compromisos de compra de valores		-	-
4. Compromisos de venta de valores		-	-
5. Resto de derivados		-	-
6. Compromisos con socios y partícipes		-	-
7. Otros riesgos y compromisos		-	-
2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN	10 y 12	1.491.290.020,28	1.308.222.205,14
1. Patrimonio total comprometido		820.069.740,00	820.069.740,00
2. Patrimonio comprometido no exigido		12.821.262,47	12.821.262,47
3. Activos fallidos		-	-
4. Pérdidas fiscales a compensar	13	51.166.509,53	42.875.828,58
5. Plusvalías latentes (netas de efecto impositivo)		607.232.508,28	432.455.374,09
6. Deterioro capital inicio grupo		-	-
7. Otras cuentas de orden		-	-
TOTAL CUENTAS DE ORDEN (1+2)		1.491.290.020,28	1.308.222.205,14

Las Notas 1 a 16 descritas forman parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025
(Euros)

Cuenta de pérdidas y ganancias	Notas de la memoria	31/12/2025	31/12/2024
1. Ingresos financieros (+)	12.1	649.465,75	2.176.560,17
1.1. Intereses, dividendos y rendimientos asimilados		649.465,75	2.176.560,17
1.2 Otros ingresos financieros		-	-
2. Gastos financieros (-)		(1.161.600,95)	(1.461.789,05)
2.1. Intereses y cargas asimiladas	12.4	(1.161.600,95)	(1.461.789,05)
2.2. Otros gastos financieros		-	-
3. Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) (+/-)		-	(4.923.156,32)
3.1. Resultados por enajenaciones (netos) (+/-)		-	-
1.1.1. Instrumentos de patrimonio		-	-
1.1.2. Valores representativos de deuda		-	-
1.1.3. Otras inversiones financieras		-	-
3.2. Variación del valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		-	-
3.3. Deterioros y pérdidas de inversiones financieras (-/+)	6	4.983.688,53	(4.923.156,32)
3.4. Diferencias de cambio (netas) (+/-)		-	-
4. Otros resultados de explotación (+/-)		(4.318.691,75)	(4.875.671,89)
4.1. Comisiones y otros ingresos percibidos (+)		-	-
4.1.1 De asesoramiento a empresas objeto de capital riesgo		-	-
4.1.2 Otras comisiones e ingresos		-	-
4.2. Comisiones satisfechas (-)		(4.318.691,75)	(4.875.671,89)
4.2.1. Comisión de gestión	12.2 y 14	(3.877.991,40)	(4.424.748,68)
4.2.2. Otras comisiones y gastos	12.2 y 14	(440.700,35)	(450.923,21)
MARGEN BRUTO		152.861,58	(9.084.057,09)
5. Gastos de Personal (-)		-	-
6. Otros gastos de explotación (-)	12.3	(242.071,02)	(974.168,22)
7. Amortización del inmovilizado (-)		-	-
8. Excesos de provisiones (+)		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(89.209,44)	(10.058.225,31)
9. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-	-
10. Deterioro de resto de activos (neto) (+/-)		-	-
11. Otros (+/-)		(1.834.934,74)	(5.951.884,46)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.924.144,18)	(16.010.109,77)
12. Impuesto sobre beneficios (-)	11	-	60.574,17
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.924.144,18)	(15.949.535,60)

Las Notas 1 a 16 descritas forman parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

A. Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025
(Euros)

	Notas de la memoria	31/12/2025	31/12/2024
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	(1.924.144,18)	(15.949.535,60)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
I. Por valoración instrumentos financieros		-	-
1. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
2. Otros ingresos/gastos		-	-
II. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		-	-
V. Efecto impositivo		-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
VI. Por valoración de instrumentos financieros		-	-
1. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
2. Otros ingresos/gastos		-	-
VII. Por coberturas de flujos de efectivo		-	-
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
IX. Efecto impositivo		-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		(1.924.144,18)	(15.949.535,60)

Las Notas 1 a 16 descritas forman parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

B. Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025 (Euros)

	Participes (Nota 10)	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio (Nota 3)	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
SALDO FINAL AL 31/12/2023	653.748.477,53	(39.699.157,99)	6.917.071,56	-	-	-	620.966.391,10
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(15.949.535,60)	-	-	-	(15.949.535,60)
II. Operaciones con socios o propietarios	53.499.999,99	-	-	-	-	-	53.499.999,99
1. Suscripción y/o desembolsos de participaciones	153.500.000,00	-	-	-	-	-	153.500.000,00
2. Reembolso de participaciones	(100.000.000,01)	-	-	-	-	-	(100.000.000,01)
3. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
6. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	6.917.071,56	(6.917.071,56)	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31/12/2024	707.248.477,52	(32.782.086,43)	(15.949.535,60)	-	-	-	658.516.855,49
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(1.924.144,18)	-	-	-	(1.924.144,18)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
1. Suscripción y/o desembolsos de participaciones	-	-	-	-	-	-	-
2. Reembolso de participaciones	-	-	-	-	-	-	-
3. (-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-
4. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-	-
5. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-
6. Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	(15.949.535,60)	15.949.535,60	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31/12/2025	707.248.477,52	(48.731.622,03)	(1.924.144,18)	-	-	-	656.592.711,31

Las Notas 1 a 16 descritas forman parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Estados de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre 2025 (Euros)

	Notas de la memoria	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(5.673.455,70)	(12.728.081,24)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.924.144,18)	(15.949.535,60)
2. Ajustes del resultado		(4.728.796,59)	3.567.551,09
a) Amortización del inmovilizado		-	-
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	6	(4.983.688,53)	4.923.156,32
c) Variación de provisiones (+/-)		-	-
d) Imputación de subvenciones (-)		-	-
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-	-
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		-	-
g) Ingresos financieros (-)	12.1	(649.465,75)	(2.176.560,17)
h) Gastos financieros (+)	12.4 y 14	1.161.600,95	1.461.789,05
i) Diferencias de cambio (+/-)		-	-
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		-	-
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		(257.243,26)	(640.834,11)
3. Cambios en el capital corriente		(639.737,91)	(569.053,56)
a) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		-	(195.303,31)
b) Otros activos corrientes (+/-)		(1.905,74)	(27.396,27)
c) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	7	(595.938,17)	(304.460,14)
d) Otros pasivos corrientes (+/-)		-	-
e) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(41.894,00)	(41.893,84)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		1.619.222,98	222.956,83
a) Pagos de intereses (-)		-	-
b) Cobros de dividendos (+)		1.093.155,73	(921.021,78)
c) Cobros de intereses (+)		649.465,75	1.083.404,44
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		(123.398,50)	60.574,17
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(14.903.655,73)	28.537.550,71
6. Pagos por inversiones (-)		(79.044.500,00)	(109.774.587,86)
a) Empresas del grupo y asociadas	6	(79.044.500,00)	(109.774.587,86)
7. Cobros por desinversiones (+)		64.140.844,27	138.312.138,57
a) Empresas del grupo y asociadas	6	64.140.844,27	138.312.138,57
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		-	45.107.645,87
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	53.499.999,99
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	10	-	153.500.000,00
b) Devolución de instrumentos de patrimonio (-)	10	-	(100.000.000,01)
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	(8.392.354,12)
a) Emisión		-	24.344.000,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		-	-
2. Deudas con entidades de crédito (+)		-	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	14	-	24.344.000,00
4. Otras deudas (+)		-	-
b) Devolución y amortización de		-	(32.736.354,12)
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	8	-	-
2. Deudas con entidades de crédito (+)	8	-	(32.736.354,12)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		-	-
4. Otras deudas (+)	8	-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(20.577.111,43)	60.917.115,34
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		64.107.764,12	3.190.648,78
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	5	43.530.652,69	64.107.764,12

Las Notas 1 a 16 descritas forman parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. ACTIVIDAD DEL FONDO

Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. (en adelante “el Fondo”), es un Fondo de Capital Riesgo constituido en Madrid, el 25 de noviembre de 2019, e inscrito en el registro de la Comisión Nacional de Mercado de Valores (en adelante “C.N.M.V.”) con el número 276, el 28 de noviembre de 2019. En fecha de constitución, el Fondo recibió compromisos de inversión por un importe total de 1.650.000,00 euros, ascendiendo la aportación inicial a un 10% de los compromisos, por importe de 165.000,00 euros. Los compromisos de inversión iniciales fueron recibidos de Azora Capital, S.L. (en adelante, “el Promotor”).

A cierre de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo dispone de un patrimonio total comprometido por importe de 820.069.740,00 euros, siendo el capital exigido en ambas fechas equivalente a 707.248.477,52 euros (Nota 10). Durante el ejercicio 2025, no se realizaron desembolsos de capital, mientras que durante el ejercicio 2024 se realizaron desembolsos por importe de 153.500.000,00 euros, no quedando pendiente de cobro cantidad alguna. Asimismo, durante el ejercicio 2025, no se han realizado reembolsos de participaciones, mientras que durante el ejercicio 2024, el Fondo ha realizado reembolsos de participaciones por importe de 100.000.000,01 euros.

La gestión y representación del Fondo corresponde a Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A.U. (en adelante “la Sociedad Gestora” o “la Gestora”) conforme a la legislación vigente. Su domicilio social está en Madrid, Calle Villanueva, 2C, Escalera 1, Planta 1 Puerta 7A, 28001. A efectos legales, el domicilio del Fondo es el de la Sociedad Gestora.

El Fondo tiene como objeto social principal la toma de participaciones temporales en el capital de empresas no financieras y de naturaleza no inmobiliaria que, en el momento de la toma de participación, no coticen en el primer mercado de las bolsas de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de los países miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (“OCDE”).

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las Entidades de Capital-Riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (la “LECR”), el Fondo podrá igualmente extender su objeto principal a:

- a) La inversión en valores emitidos por empresas cuyo activo esté constituido en más de un 50% por inmuebles, siempre que al menos el 85% del valor contable total de los inmuebles de la sociedad participada estén afectos, ininterrumpidamente durante el tiempo de tenencia de los valores, al desarrollo de una actividad económica en los términos previstos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio; y
- b) la toma de participaciones temporales en el capital de empresas no financieras que coticen en el primer mercado de bolsas de valores o en cualquier otro mercado regulado equivalente de la Unión Europea o del resto de los países miembros de la OCDE, siempre y cuando tales empresas sean excluidas de la cotización dentro del período establecido en la LECR.
- c) La inversión en otras Entidades de Capital-Riesgo, conforme a lo dispuesto en la LECR.
- d) La inversión en entidades financieras cuya actividad se encuentre sustentada principalmente en la aplicación de tecnología a nuevos modelos de negocio, aplicaciones, procesos o productos.

Para el desarrollo de su objeto principal, el Fondo podrá también facilitar préstamos participativos, así como otras formas de financiación, en este último caso únicamente para sociedades participadas que formen parte del coeficiente obligatorio de inversión, todo ello de conformidad con la normativa legal reguladora de los Fondos de Capital-Riesgo.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

El Fondo inició sus operaciones en la fecha de su inscripción en el Registro de Fondos de Capital-Riesgo de la C.N.M.V. y concluirá su actividad en el octavo (8º) aniversario de la Fecha Inicial si bien la Sociedad Gestora podrá acordar hasta dos (2) prórrogas anuales consecutivas con el visto bueno del Comité de Supervisión, para la liquidación ordenada de las inversiones, mediante la correspondiente comunicación a los partícipes y a la C.N.M.V., sin necesidad de modificar su Reglamento de Gestión.

El Fondo se regirá por su Reglamento de Gestión y, en su defecto, por lo dispuesto en la LECR, así como por las demás disposiciones vigentes, o las que las sustituyan en el futuro.

Las normas contables específicas que deben cumplir las Entidades de Capital-Riesgo serán las contenidas en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, modificada por las Circulares 4/2015, de 28 de octubre y 5/2018, de 26 de noviembre de la C.N.M.V., sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las Entidades de Capital-Riesgo, que constituye el desarrollo y adaptación, para las Entidades de Capital-Riesgo, de lo previsto en el Código de Comercio, la Ley de Sociedades Anónimas, el Plan General de Contabilidad y la Normativa legal específica que les resulte de aplicación.

Para las cuestiones que no estén específicamente reguladas en esta Circular, se aplicará la normativa contable española vigente compatible con el Plan General de Contabilidad.

Los aspectos más significativos en relación con los requerimientos legales para las Entidades de Capital-Riesgo son los siguientes:

- a) El patrimonio comprometido mínimo en el momento de su constitución, será de 1.650.000,00 euros.
- b) Deberá mantener un coeficiente de inversión obligatorio cuyas características son:
 - Además de cumplir con la política de inversiones establecida en su Reglamento de Gestión, deberá mantener, como mínimo, el 60% de su activo computable invertido en:
 - 1. Acciones u otros valores o instrumentos financieros que puedan dar derecho a la suscripción o adquisición de aquéllas y participaciones en el capital de empresas que se encuentren dentro de su ámbito de actividad principal de conformidad con el Artículo 9 de la Ley 22/2014.
 - 2. Préstamos participativos a empresas que se encuentren dentro de su ámbito de actividad principal, cuya rentabilidad esté completamente ligada a los beneficios o pérdidas de la empresa de modo que sea nula si la empresa no obtiene beneficios.
 - 3. Otros préstamos participativos a empresas que se encuentren dentro de su ámbito de actividad principal, hasta el 30 por ciento del total del activo computable.
 - 4. Acciones o participaciones de ECR, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 14 de la Ley 22/2014.
 - También se entenderán incluidas en el coeficiente obligatorio de inversión la concesión de financiación que cumpla los requisitos de los puntos 2 y 3 anteriores, la inversión en acciones y participaciones en el capital de empresas no financieras que cotizan o se negocian en un segundo mercado de una bolsa española, en un sistema multilateral de negociación español o en mercados equivalentes de otros países y la concesión de préstamos participativos a las mismas.
 - Asimismo podrán invertir hasta el 100% del total de su activo computable sin incumplir el coeficiente obligatorio de inversión en Entidades de Capital-Riesgo constituidas conforme a la Ley y en entidades extranjeras similares que reúnan las características del apartado 2 del Artículo 14 de la Ley 22/2014.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

- c) El resto de su activo no sujeto al coeficiente anterior, podrá mantenerse en:
- Valores de renta fija negociados en mercados regulados o mercados secundarios organizados.
 - Participaciones en el capital de empresas distintas de las que son objeto de su actividad.
 - Efectivo, o demás activos especialmente líquidos que estatutariamente se precisen.
 - Préstamos participativos, facturas, crédito y efectos comerciales de uso habitual en el ámbito del tráfico mercantil de empresas en las que el Fondo ya tenga una participación, hasta el 20 por ciento del total del activo computable. Este tipo de inversiones no podrán superar en su conjunto el 30 por ciento del total del activo computable.
 - Financiación de cualquier tipo a empresas participadas que forman parte de su objeto social principal.
- d) No podrán invertir más del 25% de su activo computable en el momento de la inversión en una misma empresa, ni más del 35% en empresas pertenecientes al mismo grupo de sociedades.
- e) Podrán invertir hasta el 25% de su activo computable en empresas pertenecientes a su grupo o al de su sociedad gestora, tal y como se define en el Artículo 42 del Código de Comercio y siempre que se cumplan los requisitos establecidos en él.

Los requerimientos anteriormente descritos podrán ser incumplidos por las Entidades de Capital-Riesgo durante los primeros tres años a partir de su inscripción en el correspondiente registro de la C.N.M.V., así como durante 24 meses a contar desde que se produzca una desinversión característica del coeficiente obligatorio que provoque su incumplimiento, siempre y cuando no existiese incumplimiento previo. A 31 de diciembre de 2025, el Fondo cumple con todos los coeficientes anteriormente descritos.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco Normativo de información financiera aplicable al Fondo

Estas Cuentas Anuales serán aprobadas por la Sociedad Gestora de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Fondo, que es el establecido en:

- a) Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales y estados de información reservada de las entidades de capital-riesgo, modificada por las Circulares 4/2015, de 28 de octubre y 5/2018, de 26 de noviembre.
- b) Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- c) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- d) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante la Ley 7/2024, de 20 de diciembre, y sus normas de desarrollo.
- e) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

- f) El resto de la normativa española que resulte de aplicación.

En la Nota 4 se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicables en la preparación de estas Cuentas Anuales.

Cabe destacar que las Normas contables específicas que deben cumplir las entidades de capital-riesgo serán las contenidas en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, parcialmente modificada por las Circulares 4/2015, de 28 de octubre, y 5/2018, de 26 de noviembre, que constituye el desarrollo y adaptación, para las entidades de capital-riesgo, de lo previsto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades Anónimas, Plan General de Contabilidad y Normativa legal específica que les resulte de aplicación. Para las cuestiones que no estén específicamente reguladas en dicha Circular, se aplicará la normativa contable española vigente compatible con el Plan General de Contabilidad.

b) Imagen fiel

En cumplimiento de la legislación vigente, la Sociedad Gestora ha formulado estas Cuentas Anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Fondo correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025, así como la propuesta de distribución de resultados de dicho ejercicio.

Las Cuentas Anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración, contenidos en la Circular 11/2008, de 30 de diciembre, de la C.N.M.V., y sucesivas modificaciones.

Las Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025 serán formuladas por el Consejo de Administración de la Gestora con fecha 24 de febrero de 2026 y se espera que serán aprobadas en la misma fecha, sin modificación alguna.

Las cifras incluidas en las Cuentas Anuales están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo contrario.

c) Comparación de la información

La información contenida en estas Cuentas Anuales se presenta a efectos comparativos con la información del periodo anterior, terminado el 31 de diciembre de 2024.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las Cuentas Anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por la Sociedad Gestora para valorar algunos de los activos, pasivos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios principales se refieren a:

- La valoración y el deterioro de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 4.g)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, que la Sociedad Gestora propondrá es el siguiente:

	Euros
Base de reparto	
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(1.924.144,18)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.924.144,18)

4. PRINCIPIOS Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

Los principales principios contables aplicados en la elaboración de las Cuentas Anuales son los siguientes:

a) Empresa en funcionamiento

Estas Cuentas Anuales han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento, el cual, contempla que el Fondo realizará sus activos y atenderá a sus compromisos en el curso normal de sus obligaciones. A cierre del ejercicio 2025, el Fondo presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 41.076.191,98 euros (positivo por importe de 67.793.661,95 euros a cierre del ejercicio 2024), generado principalmente por el dinero en efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 5). Asimismo, a cierre del ejercicio 2025, el Fondo cuenta con compromisos de capital pendientes de desembolsar por importe de 12.821.262,47 euros (Nota 10), por lo tanto, el mismo dispone de la capacidad financiera suficiente para hacer frente a todos los pagos a corto plazo.

La Sociedad Gestora ha considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como propósito determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

A continuación, se resumen los criterios más significativos utilizados, en su caso, por el Fondo, para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

i. Ingresos por intereses y dividendos

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen, en su caso, como ingresos en el epígrafe "Ingresos financieros - Intereses, dividendos y rendimientos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlo. En el caso de operaciones a tipo variable, se atiende a la tasa de rendimiento hasta la próxima revisión del tipo de referencia a efectos de determinar el tipo de interés efectivo.

Los dividendos discrecionales devengados con posterioridad al momento de la adquisición de las acciones o participaciones se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se declare el derecho del socio a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los instrumentos de patrimonio se registrarán de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los dividendos ya acordados previamente por el órgano competente en el momento de la adquisición.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Sin embargo, cuando los dividendos distribuidos procedan inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la fecha de adquisición hasta el momento en que se acuerde el reparto, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

Cualquier reparto de reservas disponibles se calificará como una operación de «distribución de beneficios» y, en consecuencia, originará el reconocimiento de un ingreso en el socio, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada o cualquier sociedad del grupo participada por esta última haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

ii. Comisiones y conceptos asimilados

Los ingresos generados a favor del Fondo como consecuencia del asesoramiento a empresas objeto de capital-riesgo y el resultado por otras actividades de explotación, en su caso, se registran en el epígrafe "Otros resultados de explotación – Comisiones y otros ingresos percibidos" de la cuenta de pérdidas y ganancias en base a su devengo.

Las comisiones de gestión, administración, y representación, así como cualquier otro gasto de gestión necesario para el desenvolvimiento del Fondo se registran, según su naturaleza y en base al devengo, en el epígrafe "Otros resultados de explotación – Comisiones satisfechas" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

iii. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

c) Instrumentos financieros

c.1) Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Fondo se clasifican en la siguiente categoría:

- Activos financieros a coste

El Fondo incluye en esta categoría las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que es equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

Valoración posterior

La valoración posterior es también a coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Deterioro del valor de los activos financieros

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Al menos al cierre del ejercicio el Fondo realiza un “test de deterioro” para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de balance de activos financieros

El Fondo da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y el Fondo ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

c.2) Pasivos financieros

Clasificación

En el momento de reconocimiento inicial, el Fondo clasifica los pasivos financieros a coste amortizado.

El Fondo clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Valoración posterior

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero) aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

El Fondo da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.
- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

d) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Fondo.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo del Fondo.

e) Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula como la suma del impuesto corriente, que resulta de la aplicación del correspondiente tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio tras aplicar las bonificaciones y deducciones existentes, y de la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos contabilizado. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto en aquellos casos en los que este impuesto está directamente relacionado con partidas directamente reflejadas en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto se reconoce, asimismo, en este epígrafe.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del balance, e incluyendo cualquier otro ajuste por impuestos correspondiente a ejercicios anteriores.

Tal y como se establece en la Ley del Impuesto sobre Sociedades, estarán exentas de tributación el 99% de las rentas que las sociedades y los fondos de capital-riesgo obtengan en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital de sociedades no financieras que, en el momento de la toma de la participación, no estén admitidas a cotización, siempre que no se cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 21 de la Ley 27/2014. Dicha exención tendrá lugar a partir del inicio del segundo año computado desde el momento de adquisición y hasta el decimoquinto, inclusive.

El impuesto sobre beneficios diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros en las cuentas anuales.

El Fondo reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles excepto:

- Cuando el pasivo por impuesto diferido se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción, no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.

El Fondo reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas no aplicadas, en la medida en que resulte probable que el Fondo disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, excepto:

- Cuando el activo por impuestos diferidos relativo a la diferencia temporaria deducible se derive del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y que, en el momento de la transacción no afectó ni al resultado contable ni al resultado fiscal.
- Respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en sociedades dependientes y asociadas, el activo por impuestos diferidos sólo se reconoce, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias reviertan en un futuro previsible y habrá suficiente beneficio fiscal disponible contra el cual aplicar las diferencias temporarias.

A fecha de cierre de cada ejercicio, el Fondo procede a evaluar los activos por impuestos diferidos reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, el Fondo procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que el Fondo disponga de ganancias fiscales que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada. Y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los ajustes de los valores de los activos y pasivos por impuesto diferido se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en la medida en que los activos o pasivos por impuesto diferido afectados hubieran sido cargados o abonados directamente a patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido están valorados sin tener en cuenta el efecto del descuento financiero.

Los beneficios, determinados conforme a la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades (LIS) están sujetos en el presente ejercicio a un tipo gravamen del 25%.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

No obstante, tal y como establece el artículo 50 de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, las Entidades de Capital-Riesgo, reguladas en la Ley 22/2014, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, estarán exentas el 99% de las rentas positivas que se obtengan en la transmisión de valores representativos de la participación en el capital o en fondos propios de las Entidades de Capital-Riesgo a que se refiere el Artículo 3 de la Ley 22/2014, en relación con aquellas rentas que no cumplan los requisitos establecidos en el Artículo 21 de la Ley 27/2014, siempre que la transmisión se produzca a partir del inicio del segundo año de tenencia computado desde el momento de adquisición o de la exclusión de cotización y hasta el decimoquinto, inclusive.

Adicionalmente, las Entidades de Capital-Riesgo podrán aplicar la exención prevista en el Artículo 21.1 de la Ley 27/2014 a los dividendos y participaciones en beneficios procedentes de las sociedades o entidades que promuevan o fomenten, cualquiera que sea el porcentaje de participación y el tiempo de tenencia de las acciones o participaciones.

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión de la Sociedad Gestora del Fondo, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Fondo.

El Fondo calcula el gasto por Impuesto sobre Sociedades en base al resultado económico o contable, obtenido por aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente han de coincidir con el resultado fiscal o base imponible del impuesto. El tipo de gravamen a efectos del Impuesto sobre Sociedades es el 25%.

f) Clasificación de los activos y los pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

g) Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se consideran "sociedades dependientes" o "empresas del grupo" aquellas sobre las que el Fondo tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, de al menos el 50% de los derechos políticos de las entidades participadas o, aun siendo inferior o nulo este porcentaje si, como en el caso de acuerdos con otros accionistas, se otorga al Fondo dicho control. Se entiende por control sobre una participada cuando se posee derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada.

Se consideran "negocios conjuntos" o "empresas multigrupo" los que, no siendo entidades dependientes, están controlados conjuntamente por dos o más entidades no vinculadas entre sí. Ello se evidencia mediante acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades ("partícipes") participan en entidades ("multigrupo"), realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte requiere el consentimiento unánime de todos los partícipes.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Las "empresas asociadas" son aquellas sobre las que el Fondo tiene capacidad para ejercer influencia significativa, aunque no control o control conjunto. En este sentido, se entiende que existe influencia significativa en la gestión de una empresa, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- El Fondo participa en la empresa, y
- Se tenga el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, sin llegar a tener el control.

Asimismo, la existencia de influencia significativa se podrá evidenciar a través de cualquiera de las siguientes vías:

- Representación en el Consejo de Administración u órgano equivalente de dirección de la empresa participada;
- Participación en los procesos de fijación de políticas;
- Transacciones de importancia relativa con la participada;
- Intercambio de personal directivo; o
- Suministro de información técnica esencial.

Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

Al 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la totalidad de las participaciones que ostenta el Fondo en otras entidades han sido consideradas como inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

i. Clasificación de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas pueden clasificarse, en caso de que corresponda, como capital-inicio. Se entiende por inversiones en capital-inicio aquellas participaciones en compañías no cotizadas con menos de tres años de existencia. Adicionalmente, también se consideran aquellas inversiones correspondientes a entidades que, teniendo más de tres años de existencia, no han obtenido resultados positivos durante un periodo de dos años consecutivos en los últimos cinco y dichos resultados hayan sido verificados por un experto independiente. Esta última definición no podrá aplicarse transcurridos tres años desde la inversión inicial en el valor.

ii. Valoración de las empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas se valoran inicialmente a su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean atribuibles y, en su caso, el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que hubieran adquirido.

Posteriormente, se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. El importe de la corrección valorativa será calculado como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración el valor razonable de la inversión en los términos que se establecen a continuación. No obstante, las plusvalías latentes netas de impuestos que se determinan por comparación del coste de la inversión con su valor razonable se registran en el epígrafe "plusvalías latentes (netas de efecto impositivo)" de las cuentas de orden.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

En relación con las inversiones realizadas por el Fondo durante el ejercicio 2025, se han producido variaciones entre la valoración inicial de dichas participaciones y su valor razonable a 31 de diciembre de 2025 por importe de 607.232.508,29 euros (432.455.374,09 euros a 31 de diciembre de 2024) que han sido registradas en las cuentas de orden.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, sus reversiones se contabilizarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en el epígrafe "Resultados y variaciones del valor razonable de la Cartera de Inversiones Financieras (neto) — Deterioros y pérdidas de inversiones financieras" de la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

El cálculo del valor razonable de cada uno de los valores incluidos en esta categoría se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

- **Instrumentos de patrimonio de empresas no cotizadas:** en aquellos casos en que no se hayan producido transacciones recientes del propio valor en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas, el valor razonable se determinará, salvo mejor evidencia, utilizando el criterio del patrimonio neto o valor teórico contable que corresponda a dichas inversiones en el patrimonio neto de la entidad (o del grupo consolidado), corregido en el importe de las plusvalías o minusvalías tácitas, netas de impuestos, existentes en el momento de la valoración.
- En relación a las plusvalías tácitas, se distinguirá entre:
 - i) Plusvalías tácitas imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad o grupo consolidable, que sólo podrán considerarse como tales si hubieran sido identificadas y calculadas con periodicidad anual y estén verificadas por experto independiente o, en caso de inmuebles, mediante tasación de una sociedad de tasación independiente inscrita en el Registro Oficial del Banco de España, y siempre que subsistan en el momento de la valoración.
 - ii) Plusvalías tácitas que no sean imputables a elementos patrimoniales concretos de la entidad participada o su grupo consolidado o que son relativas a inmovilizados intangibles, que sólo podrán considerarse como tales cuando, formando parte del precio de la transacción, hayan sido identificadas y calculadas en el momento de la adquisición y subsistan en el de la valoración posterior, siempre que no se puedan albergar dudas razonables sobre su efectividad.
- Adicionalmente, los dividendos cobrados, la devolución de aportaciones por reducción de capital social y otras distribuciones a accionistas o partícipes, así como el importe de la venta de derechos preferentes de suscripción o la segregación de los mismos para ejercitarlos, cuyo valor se calculará aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación, disminuirán el valor razonable de las participaciones en el capital de sociedades no cotizadas, en el momento en que se declare el correspondiente derecho o se hagan efectivas dichas operaciones.
- Si las cuentas anuales de la sociedad en la que se invierte están auditadas, serán tenidos en cuenta los ajustes puestos de manifiesto en el informe de auditoría correspondientes al último ejercicio cerrado, que no estén recogidos en los estados contables posteriores que se utilicen para calcular el valor teórico contable.
- No obstante, lo anterior, el Fondo para determinadas inversiones puede utilizar otros modelos y técnicas de valoración generalmente admitidos en la práctica, siempre que sea considerado que dichos métodos o técnicas de valoración resulten más representativos por la naturaleza o características de los valores y garanticen, de acuerdo con criterios de máxima prudencia, el mismo nivel de confianza en el cálculo del valor estimado de realización de la inversión de que se trate.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Entre los modelos y técnicas de valoración que podría utilizar el Fondo se incluyen:

- Referencias al valor razonable de otros activos que sean sustancialmente iguales, mediante la aplicación de métodos y técnicas reconocidos.
- Métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados.

h) Provisiones y Contingencias

Los Administradores de la Sociedad Gestora en la formulación de las Cuentas Anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Fondo.

Las Cuentas Anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en el balance de situación, sino que se informa sobre los mismos en las Notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando y son estimadas en cada cierre contable.

5. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Cuentas a la vista de entidades financieras	43.530.652,69	64.107.764,12
	43.530.652,69	64.107.764,12

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas, no habiendo restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

6. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A LARGO PLAZO

Este epígrafe del balance de situación recoge las participaciones que el Fondo ostenta en las distintas empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

La actividad de las sociedades participadas se centra en la explotación, gestión y arrendamiento de activos con uso hotelero. Las sociedades participadas se encuentran financiadas externamente, fundamentalmente, a través contratos de financiación con entidades de crédito.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

El desglose y el movimiento durante los ejercicios 2025 y 2024 de los instrumentos de patrimonio en empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

31 de diciembre 2025	Euros					
	Saldo Inicial	Altas o dotaciones	Bajas	Traspasos	Deterioro /Reversión de valor	Saldo final
Thalasso Medi, S.L.U.	52.626.260,28	30.000.000,00	-	-	-	82.626.260,28
Palatinus Tenencia de Participaciones, S.L.U.	85.841.245,39	1.132.500,00	(15.704.000,00)	-	-	71.269.745,39
Smart Host Spain, S.A.U.	20.495.914,24	-	-	-	1.013.707,98	21.509.622,22
Smart Hoper, S.L.U.	89.817,55	-	-	-	49.563,62	139.381,17
Luxco AZ 2, S.à.r.l.	15.476.374,59	-	-	(15.476.374,59)	-	-
Luxco AZ 3, S.à.r.l.	46.015.607,21	11.500.000,00	(14.030.000,00)	-	-	43.485.607,21
Portuslara, S.A.	134.648.309,79	-	-	15.476.374,59	-	150.124.684,38
Bluserena, S.p.A.	123.682.861,23	-	-	-	-	123.682.861,23
Giverola Holiday, S.L.U.	25.217.507,69	555.000,00	-	-	3.920.416,93	29.692.924,62
Heavenly Invest, S.L.U.	22.979.784,72	1.500.000,00	-	-	-	24.479.784,72
Barcelona Hostel SPV, S.L.U.	5.189.648,11	300.000,00	-	-	-	5.489.648,11
Hollerton Invest, S.L.U.	83.103.000,00	34.057.000,00	(29.800.000,00)	-	-	87.360.000,00
Total Valor neto contable	615.366.330,80	79.044.500,00	(59.534.000,00)	-	4.983.688,53	639.860.519,33

31 de diciembre 2024	Euros					
	Saldo Inicial	Altas o dotaciones	Bajas	Traspasos	Deterioro /Reversión de valor	Saldo final
Thalasso Medi, S.L.U.	87.026.260,28	600.000,00	(35.000.000,00)	-	-	52.626.260,28
Palatinus Tenencia de Participaciones, S.L.U.	85.841.245,39	-	-	-	-	85.841.245,39
Smart Host Spain, S.A.U.	19.126.931,69	550.000,00	-	-	818.982,55	20.495.914,24
Smart Hoper, S.L.U.	178.963,31	363.000,00	-	-	(452.145,76)	89.817,55
Grand Place Value Added, S.A.	10.830.511,73	-	(4.606.844,27)	(6.223.667,46)	-	-
Luxco AZ 1, S.à.r.l.	62.850.860,69	-	(47.374.486,10)	(15.476.374,59)	-	-
Luxco AZ 2, S.à.r.l.	-	-	-	15.476.374,59	-	15.476.374,59
Luxco AZ 3, S.à.r.l.	-	39.791.939,75	-	6.223.667,46	-	46.015.607,21
Portuslara, S.A.	109.574.448,36	51.600.000,00	(26.526.138,57)	-	-	134.648.309,79
Bluserena, S.p.A.	139.342.260,25	-	(25.000.000,00)	9.340.600,98	-	123.682.861,23
Giverola Holiday, S.L.U.	20.101.339,98	10.480.000,00	-	-	(5.363.832,29)	25.217.507,69
Blusolare, S.r.l.	12.996.600,98	-	(3.656.000,00)	(9.340.600,98)	-	-
Heavenly Invest, S.L.U.	22.510.115,14	-	-	-	469.669,58	22.979.784,72
Hickly Invest, S.A.U.	18.529,81	-	(18.529,81)	-	-	-
Barcelona Hostel SPV, S.L.U.	-	6.389.648,11	(1.200.000,00)	-	-	5.189.648,11
Hollerton Invest, S.L.U.	83.103.000,00	-	-	-	-	83.103.000,00
Total Valor neto contable	653.501.067,61	109.774.587,86	(143.381.998,75)	-	(4.527.325,92)	615.366.330,80

6.1 Descripción de los principales movimientos

Ejercicio 2025

Thalasso Medi, S.L.U.

Durante el ejercicio 2025, el Fondo ha realizado una aportación de socios por importe de 30.000.000,00 euros.

Palatinus Tenencia de Participaciones, S.L.U.

Durante el ejercicio 2025, el Fondo ha realizado aportaciones de socios por importe de 1.132.500,00 euros y recibió devoluciones de aportaciones por parte de Palatinus Tenencia de Participaciones, S.L.U. por importe de 15.704.000,00 euros.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Portuslara, S.A.

Con fecha 15 de diciembre 2025 ha quedado formalizada e inscrita la operación de fusión inversa a través de la cual, la entidad Marinoteis - Sociedade de promoção e construção de hoteis, S.A., participada al 100% por Luxco AZ 2, S.à.r.l., ha absorbido la totalidad de las participaciones sociales de su matriz. En la misma fecha, el Fondo ha aportado la totalidad de las participaciones sociales que mantenía en Marinoteis - Sociedade de promoção e construção de hoteis, S.A. a su entidad participada, Portuslara, S.A. Esta operación no ha supuesto impacto en los estados financieros del Fondo.

Giverola Holiday, S.A.U.

Durante el ejercicio 2025, el Fondo ha realizado una aportación de socios por importe de 555.000,00 euros.

Heavenly Invest, S.L.U.

Durante el ejercicio 2025, el Fondo ha realizado aportaciones de socios por importe de 1.500.000,00 euros.

Hollerton Invest, S.A.

Durante el ejercicio 2025, el Fondo ha recibido una distribución de reservas por importe de 29.800.000,00 euros. Asimismo, durante el ejercicio el Fondo ha realizado aportaciones de socios por importe de 34.000.000,00 euros.

Finalmente, durante el ejercicio 2025, la Sociedad realizó una ampliación del capital social de dicha entidad por importe de 57.000,00 euros.

Luxco AZ 3, S.a.r.l.

Durante el ejercicio 2025, el Fondo ha realizado aportaciones de socios por importe de 11.500.000,00 euros. Asimismo, durante el ejercicio el Fondo ha realizado devolución de socios por importe de 14.030.000,00 euros.

Barcelona Hostel, SPV, S.L.U.

Durante el ejercicio 2025, el Fondo ha realizado una aportación de socios por importe de 300.000,00 euros.

Ejercicio 2024

Thalasso Medi, S.L.U.

Durante el ejercicio 2024, se realizó una devolución de aportaciones de socios de la sociedad Thalasso Medi, S.L.U. por importe de 35.000.000,00 euros. Asimismo, durante el ejercicio el Fondo realizó aportaciones de socios por importe de 600.000,00 euros.

Grand Place Value Added, S.A.

Durante el ejercicio 2024, se aprobó la devolución de aportaciones de socios de la sociedad Grand Place Value Added, S.A. por importe de 10.830.511,73 euros, de los que 4.606.844,27 euros fueron considerados como menor coste de participación dicha sociedad, y 6.223.667,46 euros correspondían a las aportaciones de socios que el Fondo realizó mediante el pago en especie de la sociedad Grand Place Value Added, S.A. a Luxco AZ 3, S.à.r.l.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Luxco AZ 1, S.à.r.l.

Durante el ejercicio 2024, la sociedad Luxco AZ 1, S.à.r.l. realizó devoluciones de aportaciones de socios por importe de 46.930.000,00 euros. Con fecha 10 de diciembre 2024, la sociedad Luxco AZ 1, S.à.r.l. fue liquidada, cuyo impacto económico fue registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Luxco AZ 2, S.à.r.l.

Con fecha 10 de diciembre de 2024, se produjo el traspaso de las participaciones que el Fondo tenía sobre Luxco AZ 1, S.à.r.l. en favor de Luxco AZ 2, S.à.r.l., puesto que en dicha fecha Luxco AZ 1, S.à.r.l. fue liquidada.

Luxco AZ 3, S.à.r.l.

Durante el ejercicio 2024, el Fondo realizó una aportación de socios por importe de 39.791.939,75 euros a la sociedad Luxco AZ 3, S.à.r.l. Asimismo, con fecha 28 de noviembre de 2024, el Fondo realizó aportaciones de socios mediante el pago en especie de las acciones de la sociedad Grand Place Value Added, S.A. por importe de 6.223.667,46 euros.

Portuslara, S.A.

Durante el ejercicio 2024, el Fondo realizó aportaciones de socios por importe de 51.600.000,00 euros. Asimismo, la sociedad Portuslara, S.A. realizó devoluciones de aportaciones de socios por importe 26.526.138,57 euros.

Bluserena, S.p.A.

Durante el ejercicio 2024, Bluserena realizó devoluciones de aportaciones de socios por importe de 25.000.000,00 euros.

Blusolare, S.r.l.

Durante el ejercicio 2024, la sociedad Blusolare, S.r.l. realizó devoluciones de aportaciones de socios por importe de 3.656.000,00 euros. Con fecha 24 de diciembre 2024, se aprobó la fusión por absorción de Blusolare, S.r.l. por parte de Bluserena, S.p.A. con efectos retroactivos desde el 1 de enero 2024. Por tanto, el valor de la participación restante, esto es, 9.340.600,98 euros se traspasaron a la participación del Fondo sobre Bluserena, S.p.A.

Giverola Holiday, S.L.U.

Durante el ejercicio 2024, el Fondo realizó aportaciones de socios por importe de 10.480.000,00 euros.

Barcelona Hostel SPV, S.L.U.

Con fecha 5 de abril 2024, el Fondo adquirió el 100% de las participaciones sociales de Barcelona Hostel SPV, S.L.U. por importe de 4.271.272,95 euros. En la misma fecha, el Fondo realizó aportaciones por importe de 2.118.375,16 euros. Asimismo, durante el ejercicio 2024, la sociedad Barcelona Hostel SPV, S.L.U. realizó devoluciones de aportaciones de socios al Fondo por importe de 1.200.000,00 euros.

Hickly Invest, S.A.U.

Con fecha 20 de diciembre de 2024, la sociedad Hickly Invest, S.A.U. fue liquidada, cuyo impacto económico fue registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

La información relativa a las empresas del grupo a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

31 de diciembre
de 2025

Euros										
	Porcentaje participación directa	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Otras partidas del Patrimonio Neto	Total Patrimonio Neto	Valor neto contable (*)	Valor liquidativo	Plusvalías Latentes
Thalasso Medi, S.L.U.	100%	6.803.500,00	26.200.000,00	836.270,35	7.612.826,75	34.600.000,00	76.052.597,10	82.626.260,28	226.405.122,89	143.778.862,61
Palatinus Tenencia Participaciones, S.L.U.	100%	5.628.000,00	50.625.000,00	(1.356.638,19)	(29.007,37)	16.832.075,88	71.699.430,32	71.269.745,39	113.514.880,65	42.245.135,26
Smart Host Spain, S.A.U.	100%	60.000,00	-	(3.058.022,01)	680.321,29	21.594.000,00	19.276.299,28	21.509.622,22	24.805.184,09	3.295.561,87
Smart Hoper, S.L.U.	100%	3.000,00	-	(1.047.394,06)	(183.316,64)	1.590.000,00	362.289,30	139.381,17	139.381,17	-
Barcelona Hostel SPV, S.L.U.	100%	3.000,00	-	(2.562.165,87)	(166.157,06)	5.279.556,16	2.554.233,23	5.489.648,11	7.349.224,87	1.859.576,76
Giverola Holiday, S.L.U.	100%	101.571,05	-	7.738.189,18	(1.125.941,17)	20.715.907,50	27.429.726,56	29.692.924,62	29.692.924,62	-
Portuslara, S.A.	100%	37.500.500,00	-	(1.846.453,91)	19.991,82	293.102.809,79	328.776.847,70	150.124.684,38	341.749.252,78	191.624.568,40
Bluserena, S.p.A.	100%	10.000.000,00	-	132.382.526,71	540.780,07	284.910,00	143.208.216,78	123.682.861,23	299.893.885,91	176.211.024,68
Heavenly Invest, S.L.U.	100%	3.000,00	-	70.573,11	31.594,08	24.476.784,72	24.581.951,91	24.479.784,72	29.158.956,72	4.679.172,00
LuxCo AZ 3, S.a.r.l.	100%	12.000,00	-	(9.044.616,40)	(590.293,15)	51.014.621,43	41.391.711,88	43.485.607,21	46.035.728,41	2.550.121,20
Hollerton Invest, S.L.U.	100%	60.000,00	-	(4.791.797,55)	(54.649,35)	87.300.000,00	82.513.553,10	87.360.000,00	128.348.485,51	40.988.485,51
Total		60.174.571,05	76.825.000,00	117.320.471,36	6.736.149,27	556.790.665,48	817.846.857,16	639.860.519,33	1.247.093.027,61	607.232.508,28

31 de diciembre
de 2024

Euros										
	Porcentaje participación directa	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Otras partidas del Patrimonio Neto	Total Patrimonio Neto	Valor neto contable (*)	Valor liquidativo	Plusvalías Latentes
Thalasso Medi, S.L.U.	100%	6.803.500,00	26.200.000,00	1.045.754,70	(209.484,35)	4.600.000,00	38.439.770,35	52.626.260,28	142.703.445,72	90.077.185,44
Palatinus Tenencia Participaciones, S.L.U.	100%	5.628.000,00	50.625.000,00	(1.338.027,51)	(18.610,68)	31.403.575,88	86.299.937,69	85.841.245,39	107.079.754,85	21.238.509,46
Smart Host Spain, S.A.U.	100%	60.000,00	-	(3.472.143,39)	413.991,92	21.581.595,04	18.583.443,57	20.495.914,24	20.495.914,24	-
Smart Hoper, S.L.U.	100%	3.000,00	-	(757.873,18)	(281.884,88)	1.590.000,00	553.241,94	89.817,55	89.817,55	-
Barcelona Hostel SPV, S.L.U.	100%	3.000,00	-	(2.853.385,19)	291.219,32	4.927.430,76	2.368.264,89	5.189.648,11	6.372.361,55	1.182.713,44
Giverola Holiday, S.L.U.	100%	101.571,05	-	10.574.820,75	(5.526.024,83)	20.000.112,53	25.150.479,50	25.217.507,69	25.217.507,69	-
Luxco AZ 2, S.a.r.l.	100%	12.000,00	13.000,00	(6.855.675,63)	(1.074.817,28)	1.016.206,91	(6.889.286,00)	15.476.374,59	106.215.592,49	90.739.217,90
Portuslara, S.A.	100%	17.905.000,00	-	(973.952,53)	(872.501,38)	116.743.309,79	132.801.855,88	134.648.309,79	184.444.296,04	49.795.986,25
Bluserena, S.p.A.	100%	10.000.000,00	-	130.135.076,53	(407.313,55)	568.418,75	140.296.181,73	123.682.861,23	267.088.680,45	143.405.819,22
Heavenly Invest, S.L.U.	100%	3.000,00	-	(85.287,53)	(26.064,83)	22.976.784,72	22.868.432,36	22.979.784,72	24.377.640,62	1.397.855,90
LuxCo AZ 3, S.a.r.l.	100%	12.000,00	-	-	(666.614,19)	53.544.621,43	52.890.007,24	46.015.607,21	55.087.180,71	9.071.573,50
Hollerton Invest, S.L.U.	100%	3.000,00	-	(4.758.169,51)	(43.724,04)	83.100.000,00	78.301.106,45	83.103.000,00	108.649.512,98	25.546.512,98
Total		40.534.071,05	76.838.000,00	120.661.137,51	(8.421.828,77)	362.052.055,81	591.663.435,60	615.366.330,80	1.047.821.704,89	432.455.374,09

(*) Coste, menos en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro

Los resultados de las sociedades del Grupo indicadas en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

6.2 Deterioro de inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Para aquellas sociedades dependientes cuyo patrimonio neto, corregido por las plusvalías tácitas netas existentes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, es inferior al valor neto contable de la inversión han sido registradas correcciones valorativas. Para aquellas sociedades participadas cuyo valor recuperable es superior al valor contable que se encontraban deterioradas, se ha procedido a registrar la correspondiente reversión de deterioro.

7. ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El epígrafe “Acreedores y cuentas a pagar” del balance de situación recoge, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, principalmente el saldo a pagar relativo a la comisión de gestión y administración del último trimestre del ejercicio 2025 y 2024 respectivamente.

8. DEUDAS A LARGO Y A CORTO PLAZO

La composición de la deuda a largo plazo y corto plazo a 31 de diciembre 2025 y 2024 es la siguiente:

Euros					
Deudas con entidades de crédito		Pasivos financieros y Otros		Total	
2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado a largo plazo					
Deudas a largo plazo	-	-	299.137,26	-	299.137,26
Pasivos financieros a Coste amortizado a corto plazo					
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-
Deudas a corto plazo	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	299.137,26	-	299.137,26

8.1 Deudas a largo plazo

El Fondo no cuenta con deuda a largo plazo a 31 de diciembre de 2025. No obstante, a 31 de diciembre de 2024 el Fondo mantenía una deuda a largo plazo por importe de 299.137,26 euros correspondientes al pago diferido al vendedor de las sociedades Thalasso Medi, S.L.U. y Palatinus Tenencia de Participaciones, S.L.U.

9. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO

Dentro del epígrafe de “Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo”, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, se encuentran registrados dos préstamos con empresas del grupo.

El primero de ellos por importe de 3.844.000,00 euros con Bluserena, S.p.A., que devenga un tipo de interés variable de mercado, referenciado al Euribor a 6 meses y un vencimiento de cinco años. El segundo de los préstamos, por importe de 20.500.000 euros, era mantenido por el Fondo con la entidad LuxCo AZ 2, S.à r.l., sociedad que fue absorbida durante el ejercicio 2025 por Marinoteis – Sociedade de Promoção e Construção de Hotéis, S.A. (Nota 6). Como consecuencia de dicha operación de fusión inversa, Marinoteis – Sociedade de Promoção e Construção de Hotéis, S.A. pasa a convertirse en la sociedad acreedora del préstamo. Este préstamo devenga un tipo de interés variable de mercado referenciado al Euribor a 3 meses con vencimiento a cuatro años.

Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los Administradores de la Sociedad Gestora consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa al balance de situación.

12. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

12.1 Ingresos financieros

Los ingresos financieros del ejercicio 2025 se corresponden con las remuneraciones de las cuentas corrientes del Fondo en BNP Paribas, S.A., Sucursal en España, por un importe total de 649.465,75 euros (1.083.404,44 euros a 31 de diciembre de 2024).

En el ejercicio 2024, los ingresos financieros se correspondían principalmente a los dividendos percibidos por el Fondo procedentes de sus participaciones en empresas del grupo y asociadas, con el siguiente detalle:

	Dividendos recibidos	Fecha distribución dividendos
Grand Place Value Added, S.A.	1.093.155,73	30/10/2024
	1.093.155,73	

12.2 Comisiones satisfechas

La Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir del Fondo, como remuneración por prestación de servicios de gestión y representación del Fondo, una comisión anual que se calculará con respecto a cada Partícipe y será el resultado de la suma de todas las comisiones de gestión proporcionales descritas en los subapartados siguientes:

- El partícipe de Clase A no pagará ninguna comisión de gestión; y
- La comisión de gestión de cada Partícipe de Clase B1, Partícipe de Clase B2, Partícipe de Clase C y Partícipe de Clase D será: (i) durante el Período de Inversión, un importe igual al 1,50% del Compromiso de Capital de dicho Partícipe en cada momento; y (ii) una vez que el Período de Inversión haya expirado efectivamente, un importe igual al 1,50% del Capital Invertido de dicho Partícipe en cada momento;

La Gestora podrá aplicar ciertas reducciones a la Comisión de Gestión pagadera por Partícipes específicos sobre la base de las características especiales de cada Partícipe, incluyendo, entre otros, el volumen del Compromiso de Capital de dicho Partícipe o su relevancia estratégica en la constitución del Fondo y, en particular, en la Fecha de Cierre Inicial.

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad Gestora ha percibido un importe de 3.877.991,40 euros en concepto de contraprestación por la Comisión de Gestión (4.424.748,68 euros a 31 de diciembre de 2024). Asimismo, se han devengado 240.604,41 euros a favor de la Sociedad Gestora por la comisión de administración y 200.095,94 euros por el servicio de depositaría prestado por BNP Paribas Securities Services Sucursal en España (232.120,38 euros y 218.802,83 euros a 31 de diciembre de 2024 respectivamente).

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

12.3 Otros gastos de explotación

La composición de los gastos de explotación del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

Otros gastos de explotación	Euros	
	2025	2024
Otros servicios	190.016,06	827.775,21
Tributos	52.054,96	146.393,01
Total	242.071,02	974.168,22

12.4 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros devengados por el Fondo durante el ejercicio 2025 y 2024 es el siguiente:

Gastos financieros	Euros	
	2025	2024
Intereses y cargas asimiladas (con entidades de crédito)	1.161.600,95	1.461.789,05
Total	1.161.600,95	1.461.789,05

Los gastos financieros devengados durante el ejercicio 2025 ascienden a 1.161.600,95 euros (1.461.789,05 euros en 2024) que se corresponden con los intereses devengados derivados de las deudas con empresas del Grupo (Nota 9).

13. CUENTAS DE ORDEN

Otras cuentas de orden

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 este epígrafe presenta el siguiente detalle (Nota 10):

	Euros	
	2025	2024
Patrimonio comprometido	820.069.740,00	820.069.740,00
Patrimonio comprometido no exigido	12.821.262,47	12.821.262,47
Pérdidas fiscales a compensar	51.166.509,53	42.875.828,58
Plusvalías latentes (netas de efecto impositivo)	607.232.508,28	432.455.374,09

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

14. OTRA INFORMACIÓN

Transacciones y saldos con entidades vinculadas

Durante el ejercicio 2025 y 2024, el Fondo ha realizado las siguientes transacciones con su Sociedad Gestora:

	Euros	
	2025	2024
Comisión de Gestión	3.877.991,40	4.424.748,68
Comisión de Administración	240.604,41	232.120,38
	4.118.595,81	4.656.869,06

A 31 de diciembre de 2025, el Fondo mantiene saldos acreedores con su Sociedad Gestora por importe de 852.160,98 euros (1.136.789,18 euros a 31 de diciembre de 2024).

Adicionalmente, tal y como se explica en la Nota 9, durante el ejercicio 2025, el Fondo ha registrado un importe de 1.161.600,95 euros correspondiente a los intereses devengados por los préstamos otorgados por las entidades Bluserena S.p.A. por importe de 216.553,23 euros y Marinoteis – Sociedade de Promoção e Construção de Hotéis, S.A. por importe de 945.047,72 euros, respectivamente.

Por último, el Fondo mantiene los saldos acreedores desglosados a continuación con sus entidades participadas:

	Euros	
	2025	2024
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	24.344.000,00	24.344.000,00
Marinoteis – Sociedade de Promoção e Construção de Hotéis, S.A. (Nota 6)	20.500.000,00	-
Luxco AZ 2, S.à.r.l. (Nota 6)	-	20.500.000,00
Bluserena, S.p.A.	3.844.000	3.844.000
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.706.295,38	544.694,43
Marinoteis – Sociedade de Promoção e Construção de Hotéis, S.A. (Nota 6)	1.429.672,28	-
Luxco AZ 2, S.à.r.l. (Nota 6)	-	484.624,56
Bluserena, S.p.A.	276.623,10	60.069,88
	26.050.295,38	24.888.694,43

Información sobre provisiones medioambientales

Dada la actividad a la que se dedica, el Fondo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Honorarios de auditoría

Los honorarios de los auditores por la revisión de las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025 han ascendido a 10.360,00 euros (10.000,00 euros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2024) más el IVA correspondiente.

Información sobre el periodo medio de pagos a proveedores según la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las Cuentas Anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores de operaciones comerciales.

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	33	30
Ratio de operaciones pagadas	33	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	24	38
	Euros	Euros
Total pagos realizados	5.329.150,40	5.956.554,73
Total pagos pendientes	98.607,19	231.708,70

Volumen (euro)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	2.392.616,88	3.891.319,07
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	44,08%	65,28%

Número (unidades)	2025	2024
Facturas pagadas antes del cumplimiento del plazo máximo legal de pago a proveedores	30	26
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	41,67%	27,08%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en la Resolución, los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, incluidos en el epígrafe "Acreedores y cuentas a pagar" del pasivo del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de bienes o la prestación de servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Fondo en el ejercicio 2025 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen las medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días.

15. GESTIÓN DEL RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo, pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo, verificando el cumplimiento de determinados límites y controles. Este proceso es crítico para la continuidad de las operaciones del Fondo. La política de inversión del Fondo, así como la descripción de los principales riesgos asociados, se describen en el folleto registrado y está a disposición del público en los registros habilitados al efecto en la C.N.M.V.

El Fondo está expuesto al riesgo de crédito, riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio), y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera. En este sentido, la Ley 22/2014 establece una serie de coeficientes normativos que limitan dicha exposición y que son controlados por la Sociedad Gestora del Fondo. Los mencionados coeficientes normativos son los especificados en la Nota 1 de la memoria.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Los coeficientes legales anteriores mitigan los siguientes riesgos a los que se expone el Fondo que, en todo caso, son objeto de seguimiento específico por la Sociedad Gestora.

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una de las partes deje de cumplir con sus obligaciones contractuales y cause una pérdida financiera a la otra parte.

La legislación vigente establece los requisitos que debe cumplir la cartera del Fondo (concentración) y su correlación con el total de activos. El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

	Euros	
	2025	2024
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 5)	43.530.652,69	64.107.764,12
Exposición máxima	<u>43.530.652,69</u>	<u>64.107.764,12</u>

Estos riesgos, a efectos de su distribución geográfica, se encuentran localizados íntegramente en España.

Riesgo de mercado

Son los que surgen por la exposición a variaciones en las condiciones de mercado de las posiciones mantenidas en instrumentos financieros.

El ámbito de actuación de la Sociedad Gestora para la medición de los riesgos de mercado alcanza a todas aquellas operaciones realizadas con entidades cuyas actividades están sujetas a los riesgos de mercado y de liquidez. Los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio son gestionados y controlados por la Sociedad Gestora.

Riesgo de tipo de interés

Surge como consecuencia de cambios en los tipos de interés de mercado que afectan al valor de los instrumentos financieros.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo no tenía posiciones afectas a este riesgo.

Riesgo de tipo de cambio

Surge por las variaciones en el tipo de cambio entre monedas.

Al cierre del ejercicio 2025 y 2024 el Fondo no mantenía elementos de activo o de pasivo expresados en moneda extranjera no habiendo registrado diferencias de cambio en la cuenta de pérdidas y ganancias, por lo que la Sociedad Gestora considera que el mismo no se encuentra expuesto al riesgo por tipo de cambio.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo disponía de liquidez suficiente para hacer frente al pago de sus obligaciones.

16. HECHOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio a 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se han producido hechos posteriores de especial relevancia que sean objeto de incluir en esta memoria.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

1. Evolución de los negocios y situación del Fondo

Durante el ejercicio 2025, el Fondo ha seguido realizando las aportaciones de fondos necesarias para la implementación del plan de negocios de sus sociedades participadas. Dichas aportaciones de fondos se han desglosado en la Nota 6.1 de la presente memoria.

Asimismo, durante el ejercicio 2025, el Fondo ha recibido devoluciones de aportaciones por parte de sus entidades participadas, Palatinus Tenencia de Participaciones, S.L.U., Hollerton Invest, S.L.U. y Luxco AZ 3, S.à.r.l., por importe de 15.704.000,00 euros, 29.800.000,00 euros y 14.030.000,00 euros, respectivamente. Las devoluciones realizadas por estas sociedades han sido superiores a los resultados generados por las mismas desde su compra, por lo que, el exceso sobre los mismos ha sido considerado como un menor coste de participación por importe total de 59.534.000,00 euros (Nota 6.1).

2. Principales riesgos del Fondo

Los principales riesgos del Fondo, a cierre del ejercicio 2025, se han detallado en la Nota 15 de la presente memoria.

3. Utilización de instrumentos financieros

A cierre del ejercicio 2025, el Fondo no había contratado instrumentos financieros.

4. Evolución previsible del negocio

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad Gestora del Fondo estima que se continuará ejecutando las operaciones de inversión de conformidad con la estrategia, objetivos y plazos establecidos en el reglamento del Fondo.

5. Actividades en materia de investigación y desarrollo

Durante el ejercicio 2025 no se han desarrollado actividades de investigación y desarrollo.

6. Adquisiciones de participaciones propias

El Fondo, durante el ejercicio 2025, no ha efectuado transacciones con participaciones propias y al cierre del ejercicio 2025 no tenía autocartera.

7. Acontecimientos importantes para el Fondo ocurridos después del cierre del ejercicio

No se han producido otros hechos posteriores significativos a la fecha de formulación de las estas Cuentas Anuales adicionales a los mencionados en las mismas.

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Diligencia de formulación de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Las presentes Cuentas Anuales de Azora European Hotel & Lodging, F.C.R., correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, que incluyen el Balance de situación a 31 de diciembre de 2025, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo, la Memoria y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, extendidos en 33 folios de papel común, impresos a una cara, son formuladas y firmadas por los Sres. Consejeros de Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A.U. Sociedad Gestora del Fondo, que figuran a continuación:

Dña. Concepción Osácar Garaicoechea
Presidenta

Azora Servicios de Dirección, S.A.U.
representada por D. Javier Rodríguez Heredia

D. Ismael Picón García de Leániz
Consejero



D. Juan Ramón Güell Cancela
Consejero

D. Juan Colombás Calafat
Consejero

24 de febrero de 2026

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Diligencia de formulación de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025

Las presentes Cuentas Anuales de Azora European Hotel & Lodging, F.C.R., correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, que incluyen el Balance de situación a 31 de diciembre de 2025, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo, la Memoria y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, extendidos en 33 folios de papel común, impresos a una cara, son formuladas y firmadas por los Sres. Consejeros de Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A.U. Sociedad Gestora del Fondo, que figuran a continuación:

Dña. Concepción Osácar Garaicoechea
Presidenta

Azora Servicios de Dirección, S.A.U.
representada por D. Javier Rodríguez Heredia

D. Ismael Picón García de Leániz
Consejero

D. Juan Ramón Güell Cancela
Consejero

D. Juan Colomés Calat
Consejero
2026-02-24 13:09:49 UTC

24 de febrero de 2026

AZORA EUROPEAN HOTEL & LODGING, F.C.R.

Diligencia de la Secretaria no consejera a la formulación de las cuentas anuales e informe de gestión

Se hace constar que, con relación a las presentes Cuentas Anuales de Azora European Hotel & Lodging, F.C.R. (el "Fondo"), correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, que incluyen el Balance de situación a 31 de diciembre de 2025, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo, la Memoria y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, extendidos en 33 folios de papel común, impresos a una cara, han sido aprobadas y firmadas de forma manuscrita por los Sres. Consejeros de Azora Gestión, S.G.I.I.C, S.A.U. Sociedad Gestora del Fondo, salvo por el Sr. Consejero D. Juan Colombás Calafat, que ha firmado por medios electrónicos, por lo que su firma consta en una diligencia separada.

AZORA GESTIÓN, S.G.I.I.C., S.A.U.

Secretaria no consejera

Dña. María Izaskun Ortiz Romero

24 de febrero 2026